

## Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der BauNutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben		
---	Gemarkungsgrenze	
---	Flurgrenze	
○	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal	
12/3	Flurstücksnummer	
Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.		

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes		
	2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)	
I, II usw.	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	
0,6	Grundflächenzahl	
GH max.	maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull	

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
---

Baugrenze
-----------

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
---

Flächen für den Gemeinbedarf
Einrichtungen und Anlagen:
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Kindergarten

6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
--

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Ackerzufahrt, Wirtschaftsweg-RRB, Feuerwehrezufahrt, Zufahrt Stellplätze

9. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
---

öffentliche Grünflächen
private Grünflächen
Sportplatz

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)
--

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Regenrückhaltebecken

15. Sonstige Planzeichen
--------------------------

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
Zweckbestimmung:
St Stellplätze NG Nebenanlagen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
--

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
--

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

#### 1.1 Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ sind sämtliche mit der Nutzung Kindergarten in Verbindung stehende bauliche Anlagen zulässig.

#### 1.2 Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 3 BauGB

Der oberste Punkt der Dachfläche der Gebäude darf eine Höhe von 92,0 m. ü. NHN nicht überschreiten.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise für einzelne technische Bauteile (Schornsteine, Lüftungsanlagen etc.) sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien überschritten werden.

#### 1.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Dachflächen von Flachdächern der Hauptgebäude und jene von Nebenanlagen mit einer Grundfläche gleich oder größer als 30 m² sind mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft standortgerecht einzusäen oder zu bepflanzen.

Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn die Flächen im Zusammenhang der Erzeugung erneuerbarer Energien genutzt werden. Eine Kombination von Dach-Photovoltaikanlagen mit Dachbegrünung ist zulässig. Nicht von der Festsetzung betroffen sind die Dachflächen untergeordneter Gebäudeteile (z.B. Vordächer).

#### 1.4 Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das unbelastete Oberflächenwasser ist auf dem geplanten Grundstück zentral vor Ort zurückzuhalten und gedrosselt an das nördlich verlaufende namenlose Nebengewässer der „Ruller Flut“ abzuleiten.

## 2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

### 2.1 Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind etwaig anfallende notwendige Fällungen / Rodungen von Gehölzen oder Hecken auf die gesetzlich zulässigen Zeiten (01.10. - 28.02.) zu beschränken. Sind Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich, ist eine Abstimmung mit der UNB zwingend erforderlich. Vorhandene Bäume ab einem Brusthöhendurchmesser von 30 cm, die vom Eingriff betroffen sind, sind vor dem Abtrieb auf Höhlen und Spalten (mögliche Bruthabitate / Quartiere für Vögel und Fledermäuse) zu überprüfen. Die UNB ist über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nist- oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen.

### 2.2 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück, Lotter Str. 2, 49078 Osnabrück) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 2.3 Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, zu benachrichtigen.

### 2.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Das geplante Baugebiet befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Stäube, Geräusche) kommen kann, die aus der Tierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren.

### 2.5 Verkehrsimmisionen auf das Plangebiet

Von der Landesstraße 109 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplante Nutzung können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

### 2.6 Baugrund

Im Untergrund des Standorts sind bereits nahe der Geländeoberfläche anstehend lösliche Sulfatgesteine aus dem Mittleren Keuper zu erwarten, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im Bereich des Standorts und im näheren Umfeld sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -).

Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann - sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden.

## Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Wallenhorst diesen Bebauungsplan Nr. 283 "Kindergarten Prozessionsweg", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wallenhorst, den 15.03.2022 (SIEGEL) *gez. Steinkamp*  
Bürgermeister

## Aufstellungsbeschluss

Der Fachausschuss Bauen, Planen, Straßen und Verkehr der Gemeinde Wallenhorst hat in seiner Sitzung am 16.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wallenhorst, den 02.03.2022 *gez. Steinkamp*  
Bürgermeister

## Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Rulle, Flur 14

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Februar 2021

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.02.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 22.04.2022

Geschäftsnachweis: L4-0128/2021



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück -

(Dienstsiegel) *gez. F. Batzer*  
Vermessungsamtsrat

## Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom 21.06.2021 bis 22.07.2021 statt.

Gleichzeitig sind mit Schreiben vom 14.06.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.

Wallenhorst, den 15.03.2022 *gez. Steinkamp*  
Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung

Der Fachausschuss Bauen, Planen, Straßen und Verkehr der Gemeinde Wallenhorst hat in seiner Sitzung am 02.12.2021 und der Verwaltungsausschuss am 07.12.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 16.12.2021 bis 18.01.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gleichzeitig sind mit Schreiben vom 14.12.2021 gemäß § 4a Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Wallenhorst, den 02.03.2022 *gez. Steinkamp*  
Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.03.2022 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wallenhorst, den 15.03.2022 *gez. Steinkamp*  
Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 283 "Kindergarten Prozessionsweg" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.03.2022 im Amtsblatt des Landkreises Osnabrück Nr. 6 ortsüblich bekannt gemacht worden.

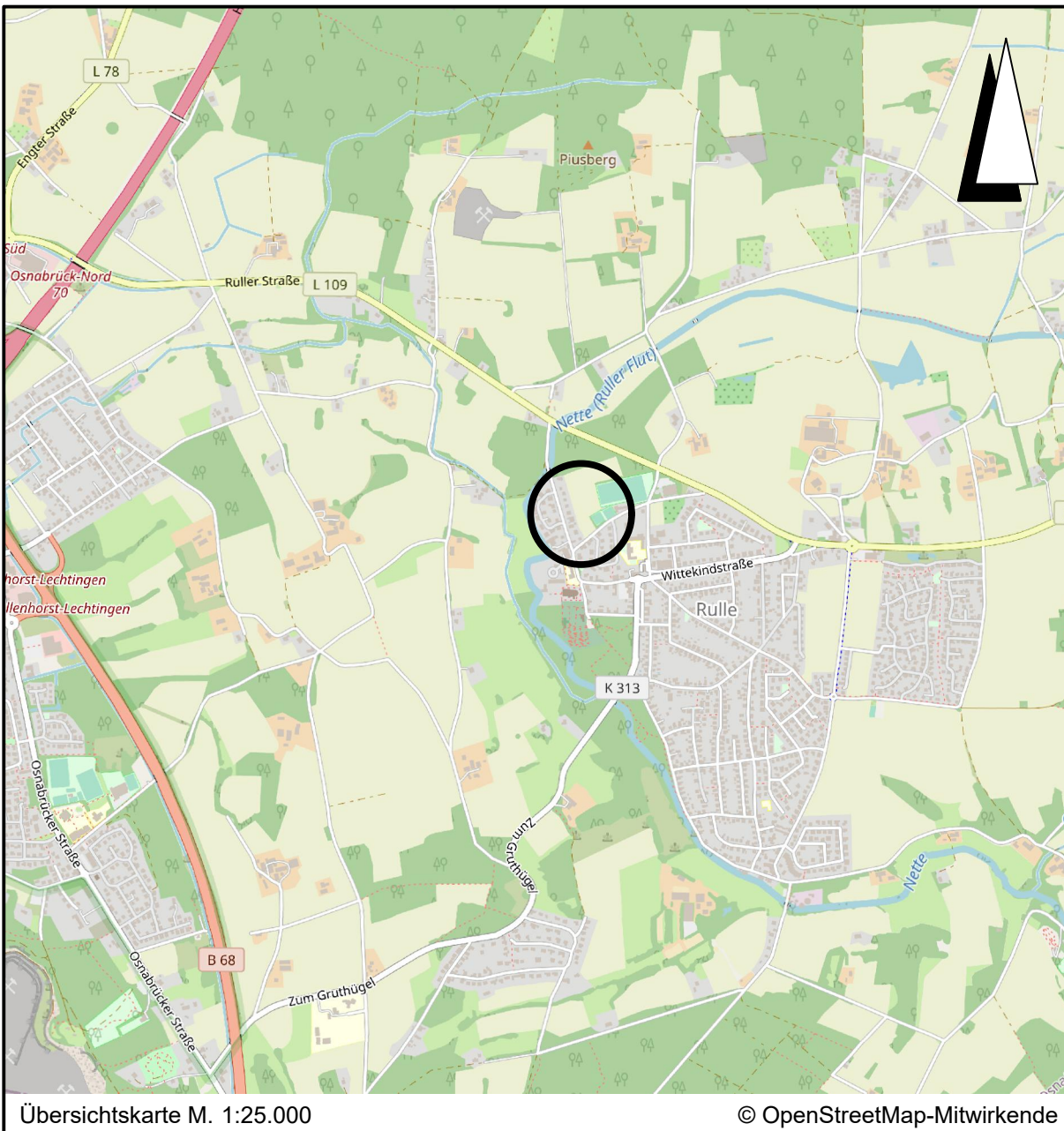
Der Bebauungsplan ist damit am 31.03.2022 rechtsverbindlich geworden.

Wallenhorst, den 06.04.2022 *gez. Steinkamp*  
Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Wallenhorst, den ..... *gez. Steinkamp*  
Bürgermeister



Übersichtskarte M. 1:25.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88	Datum	Zeichen
	<i>gez. ppa. Desmarowitz</i>	bearbeitet 2022-03	Rd
		gezeichnet 2022-03	Ber/Hd
		geprüft 2022-03	Rd
		freigegeben 2022-03	Dw

Plan-Nummer: H:\WALLENHORST\220612\PLAENE\BP\bp\_bplan-283\_06\_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

<b>WALLENHORST</b> die Gemeinde	Landkreis Osnabrück <b>BEBAUUNGSPLAN NR. 283</b> <b>"Kindergarten Prozessionsweg"</b> in Rulle
Verfahren gemäß § 13a BauGB	
<b>ABSCHRIFT</b>	Maßstab 1:1.000